



Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 09.10.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für braunes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten demnach Erschließungsbeiträge und naturräumliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wesentlichen Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Präsentation seit Stichtag der Bodenrichtwertmittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks verträglich anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen Abzügen oder aus den Zonabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Bauflächen für Gemeinbedarf
 - private Grünflächen
 - Kleingartenanlagen
 - Sportfläche
 - sonstige private Flächen
 - Friedhof
 - Außenbereichsflächen

1102 1102 Vielseitennummer
140 €/m² 140 Bodenrichtwert
B - W

Grundstückgröße des Bodenrichtwertgrundstücks in der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertpassungen anzubringen (siehe § 196 Abs. 1 BauGB)

- Entwicklungszustand**
- B braunes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 - R Rohbauland LF
 - E Bebauungsland SF sonstige Flächen

- Art der Nutzung**
- W Wohnbaufläche
 - M gemischte Baufläche
 - G gewerbliche Baufläche
 - S Sonderbaufläche
 - SE Sondergebiet für Erholung
 - SO sonstige Sondergebiete
 - GB Baufläche für Gemeinbedarf
 - L landwirtschaftliche Fläche
 - A Acker
 - GR Grünland
 - WG Weingarten
 - UN Unland
 - F forstwirtschaftliche Fläche
 - PG private Grünfläche
 - KGA Kleingartenfläche
 - CA Campingplatz
 - SPO Sportfläche
 - SG sonstige private Fläche
 - FH Friedhof
 - AB Außenbaufläche (kein Bauland)
 - GF Gemeinbedarf (kein Bauland)
 - SN Sondernutzungsfläche

- Ergänzung zur Art der Nutzung**
- EZH Ein- und Zweifamilienhäuser
 - MFH Mehrfamilienhäuser
 - WGH Wohn- und Geschäftshäuser
 - WO Wohnendehäuser
 - ENK Einzelkaufmann, großflächiger Einzelhandel
 - LF landwirtschaftliche Produktionsflächen
 - ASB bebauete Flächen im Außenbereich
 - EE Bauflächen für Energieerzeugung

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und naturräumliche Ausgleichsbeiträge (ASB) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitragskostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh Einzelhäuser
 - dh Doppelhaushälften
 - rh Reihenhäuser
- Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeilandschaft	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,50 €/m²
GR - Grünland	1,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	6,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen

Gemeinde Cleobronn

Gemarkung: Cleobronn

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 23022.1209-2	gefertigt: KO	geprüft: MJK
Datum: 16.11.2023	Rev.: 23116_auw_Cleobronn	Änderungen: 0	Unterschrift:
CZ: 0885			

Vermerke:

SCHWING DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach
Tel.: 0621/9223-0
info@giszentrum.de

Jagsfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall
Tel.: 07136/7159
bth@giszentrum.de

www.GISzentrum.de